

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 五礦建設有限公司\*

## MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 230)

### 截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績公告

#### 未經審核中期業績

五礦建設有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零一四年同期之比較數字。

#### 簡明綜合損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收入	3	2,156,177	1,659,015
銷售成本		(1,603,282)	(1,172,510)
<b>毛利</b>		<b>552,895</b>	<b>486,505</b>
其他收益，淨額	5	52,778	24,903
投資物業公允值變動		102,000	51,182
銷售及營銷開支		(64,264)	(52,092)
行政開支		(162,664)	(164,315)
財務收入		58,879	29,401
財務成本		(23,991)	(28,760)
分佔聯營公司業績		(8,063)	19,449
<b>除稅前溢利</b>		<b>507,570</b>	<b>366,273</b>
所得稅開支	6	(168,151)	(198,956)
<b>本期間溢利</b>	4	<b>339,419</b>	<b>167,317</b>
<b>本期間溢利歸屬於：</b>			
本公司股權持有人		236,243	173,330
非控股股東權益		103,176	(6,013)
		<b>339,419</b>	<b>167,317</b>
<b>本公司股權持有人</b>			
應佔溢利之每股盈利，港仙			
基本	7	7.07	5.19
攤薄	7	7.06	5.18

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
股息	8	—	—

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一五年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月  
二零一五年  
千港元  
(未經審核)

二零一四年  
千港元  
(未經審核)

本期間溢利	<u>339,419</u>	<u>167,317</u>
除稅後其他全面收入/(開支)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
匯兌差額	8,177	(350,268)
應佔聯營公司匯兌差額	<u>899</u>	<u>(21,577)</u>
	9,076	(371,845)
其後不會重新分類至損益之項目：		
透過其他全面收益按公允值計量 之財務資產重估所產生之收益/(虧損)	<u>126,758</u>	<u>(152,110)</u>
本期間其他全面收入/(開支)	<u>135,834</u>	<u>(523,955)</u>
本期間除稅後全面收入/(開支)總額	<u>475,253</u>	<u>(356,638)</u>
本期間全面收入/(開支)總額歸屬於：		
本公司股權持有人	359,425	(255,631)
非控股股東權益	<u>115,828</u>	<u>(101,007)</u>
	<u>475,253</u>	<u>(356,638)</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		149,342	150,785
投資物業		1,489,079	1,387,079
商譽		10,077	10,073
於聯營公司之權益		1,412,111	1,419,275
透過其他全面收益按公允值 計量之財務資產		638,401	511,643
遞延稅項資產		228,628	226,694
		<u>3,927,638</u>	<u>3,705,549</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		23,504,954	20,059,392
應收客戶之合約工程款項		335,294	366,651
預付款項、貿易及其他應收款項	9	2,260,209	3,315,265
受限制現金及銀行存款		744,687	488,315
不受限制現金及銀行存款		6,620,949	5,240,461
		<u>33,466,093</u>	<u>29,470,084</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>37,393,731</b></u>	<u><b>33,175,633</b></u>
<b>權益</b>			
股本		334,416	334,051
儲備		7,980,538	7,668,732
本公司股權持有人應佔之權益		<u>8,314,954</u>	<u>8,002,783</u>
非控股股東權益		4,362,323	4,017,680
<b>權益總額</b>		<u><b>12,677,277</b></u>	<u><b>12,020,463</b></u>

簡明綜合財務狀況表 (續)  
於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		12,915,293	11,524,591
遞延稅項負債		104,095	121,062
其他負債		386	386
		<u>13,019,774</u>	<u>11,646,039</u>
<b>流動負債</b>			
借款		201,941	116,882
貿易及其他應付款項	10	4,482,586	5,163,088
遞延收入		6,868,290	3,857,972
應付稅項		143,863	371,189
		<u>11,696,680</u>	<u>9,509,131</u>
<b>負債總額</b>		<u>24,716,454</u>	<u>21,155,170</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>37,393,731</u>	<u>33,175,633</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>21,769,413</u>	<u>19,960,953</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>25,697,051</u>	<u>23,666,502</u>

**附註：**

**1. 組織及業務**

本集團主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資。香港及中華人民共和國（除香港及澳門外）（「中國」）為本集團業務之主要市場。

本公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司。本公司在香港聯合交易所有限公司上市。

除非另有註明，此等簡明綜合財務報表以港幣千元（千港元）列值。此等簡明綜合財務報表已經由本公司董事會（「董事會」）於二零一五年八月二十一日批准刊發。

**2. 編製基準及主要會計政策**

此等簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 之適用披露規定編製。

此等簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及透過其他全面收益按公允值計量之財務資產（均按公允值計量）除外。

除下文所述外，截至二零一五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採納的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者相同。

於本中期期間，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂，該修訂與編製本集團簡明綜合財務報表有關。

香港會計準則第 19 號之修訂	定額福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂	二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年週期之香港財務報告準則年度改進

於本中期期間採納上述香港財務報告準則之修訂並未對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或所載披露構成任何重大影響。

**3. 分部資料**

主要營運決策者已確定為執行董事。執行董事審閱本集團之內部財務報告，以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告而釐定下列經營分部：

房地產發展：	發展住宅及商用物業
專業建築：	設計、安裝及銷售幕牆及鋁窗、門及其他物料
物業投資：	持有物業以賺取租金收入，並就長遠而言，自物業升值中獲取收益
證券投資：	投資證券

分部收入及業績

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收入										
分部收入總額	1,813,145	1,246,029	331,128	383,446	37,709	34,236	—	—	2,181,982	1,663,711
分部間收入	—	—	(24,629)	(3,521)	(1,176)	(1,175)	—	—	(25,805)	(4,696)
對外客戶銷售	1,813,145	1,246,029	306,499	379,925	36,533	33,061	—	—	2,156,177	1,659,015
業績										
分部業績	394,867	316,022	(5,300)	16,159	134,291	79,461	26,494	21,889	550,352	433,531
未分配企業 開支，淨額									(69,607)	(87,348)
財務收入									480,745	346,183
財務成本									58,879	29,401
分佔聯營公司業績									(23,991)	(28,760)
除稅前溢利									(8,063)	19,449
									507,570	366,273

分部資產

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產	31,227,398	27,475,652	1,292,464	1,288,637	1,514,425	1,409,257	664,905	511,643	34,699,192	30,685,189
未分配企業資產									2,694,539	2,490,444
資產總額									37,393,731	33,175,633

#### 4. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除下列各項：		
折舊	5,149	6,299
已售出物業成本 (附註(i))	1,315,224	828,745
專業建築成本	283,126	338,960
賺取租金收入之投資物業之直接開支	4,932	4,805
營運租賃費用－有關土地及樓宇之最低租賃付款	14,792	14,451
匯兌虧損淨額	—	3,839
法律及專業費用	5,469	4,704
僱員福利開支 (包括董事酬金) (附註(ii))	56,235	57,132

附註：

- (i) 利息開支 125,835,000 港元 (二零一四年六月三十日：35,429,000 港元) 包含在已售出物業成本中。
- (ii) 僱員福利開支包含在銷售成本、銷售及營銷開支及以資本化方式撥入發展中物業分別為 27,947,000 港元 (二零一四年六月三十日：24,797,000 港元)、5,715,000 港元 (二零一四年六月三十日：4,477,000 港元) 及 18,050,000 港元 (二零一四年六月三十日：14,011,000 港元)。

#### 5. 其他收益，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
政府資助	5,314	764
股息收益	26,504	21,895
匯兌收益，淨額	13,652	—
其他	7,308	2,244
	<u>52,778</u>	<u>24,903</u>

## 6. 所得稅開支

由於本集團於本期間並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出任何撥備（二零一四年六月三十日：無）。

中國企業所得稅乃以本期間源自中國之估計應課稅溢利按 25%（二零一四年六月三十日：25%）之稅率計算。

土地增值稅根據土地價值之增長（即出售物業所得款項扣除可扣減支出（包括土地成本以及發展及建築開支））按累進稅率 30% 至 60% 徵收。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
當期稅項 — 中國		
企業所得稅	136,720	63,053
土地增值稅	50,332	113,607
遞延稅項	(18,901)	22,296
	<u>168,151</u>	<u>198,956</u>

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利除以中期期內已發行普通股之加權平均股數計算。

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股加權平均股數並假設轉換本公司購股權計劃下授出之所有具攤薄效應的潛在普通股而計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (千股)	二零一四年 (千股)
股份數目：		
已發行普通股加權平均股數	3,342,063	3,337,853
購股權調整	3,731	5,703
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u>3,345,794</u>	<u>3,343,556</u>

## 8. 股息

董事不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一四年六月三十日：無）。

於本中期期間，已就截至二零一四年十二月三十一日止年度向本公司股東派付每股普通股 1.5 港仙合共 50,162,000 港元之末期股息（二零一四年六月三十日：已就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付每股普通股 1.5 港仙合共 50,068,000 港元）。



## 9. 預付款項、貿易及其他應收款項

以下為於報告期末按照應收租金的到期日、物業交付予買家的日期及認證建築服務的賬單日期劃分的貿易應收款項(已扣除減值撥備)之賬齡分析：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	260,450	472,937
91至180日	89,300	28,485
181日至1年	164,756	89,466
1年至2年	102,809	115,733
2年以上	70,469	104,249
	<b>687,784</b>	<b>810,870</b>

## 10. 貿易及其他應付款項

以下為於報告期末按照發票日期劃分的貿易、票據及合約應付款項之賬齡分析：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	154,583	305,162
91至180日	80,319	26,954
181日至1年	73,457	41,070
1年至2年	52,108	170,738
2年以上	165,303	134,131
	<b>525,770</b>	<b>678,055</b>

## 11. 承擔

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 有關土地使用權收購之開支	—	1,267,588
— 有關發展中物業開支	3,250,222	2,545,215
	<b>3,250,222</b>	<b>3,812,803</b>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於二零一五年上半年的綜合收入為 2,156,200,000 港元，較去年同期的綜合收入 1,659,000,000 港元上升 30.0%。房地產發展分部收入上升 45.5% 至 1,813,100,000 港元（二零一四年六月三十日：1,246,000,000 港元），佔整體收入 84.1%。房地產發展業務收入之增長，主要由於在二零一五年上半年，北京如園及南京五礦·九壘台交付予買家之可售樓面面積增加所致；專業建築分部收入下跌 19.3% 至 306,500,000 港元（二

零一四年六月三十日：379,900,000 港元)；物業投資分部收入增加 10.6% 至 36,600,000 港元 (二零一四年六月三十日：33,100,000 港元)。

於回顧期內，本集團整體毛利率由 29.3% 收窄至 25.6%，主要由於期內房地產物業類型的改變及專業建築分部毛利率下降所致。投資物業估值收益增加至 102,000,000 港元 (二零一四年六月三十日：51,200,000 港元)；由於大部分的利息開支以資本化方式撥入發展中物業，令財務成本減少至 24,000,000 港元 (二零一四年六月三十日：28,800,000 港元)。本公司股權持有人應佔溢利由去年同期之 173,300,000 港元增加 36.3% 至 236,200,000 港元，而每股基本盈利增加至 7.07 港仙 (二零一四年六月三十日：5.19 港仙)。董事會經全面評估本集團之財務狀況，以及目前正在進行及計劃中項目之資金需求後，認為不就截至二零一五年六月三十日止六個月派發中期股息 (二零一四年六月三十日：無)，符合本集團及股東之整體長遠利益。

於二零一五年六月三十日，本集團之資產淨值上升 5.5% 至 12,677,300,000 港元 (二零一四年十二月三十一日：12,020,500,000 港元)，而本集團的財務狀況仍然維持穩健。本集團之淨負債率維持 45.4%。遞延收入佔流動負債之 58.7%，增加 78.0% 至 6,868,300,000 港元 (二零一四年十二月三十一日：3,858,000,000 港元)，主要由於簽約銷售額增加。遞延收入將於預售物業竣工及交付予買家時確認為本集團之收入。

## 市場回顧

儘管二零一五年上半年中國房地產行業較為波動，在政府的支持措施下，卻迎來出乎意料的利好時期。房地產行業對作為世界第二大經濟體的中國而言至關重要，自二零一四年行業在需求放緩及政策降溫下轉入低迷，且此態勢蔓延至二零一五年的首數個月，而由此引發了多方的關注，擔心持續疲軟的房地產、出口及內部消費將進一步拖慢原已放緩的經濟步伐。為應對經濟放緩局面，中國人民銀行(「人民銀行」)自二零一四年十一月開始，下調基準利率四次，又降低銀行存款準備金率三次。在今年三月底，人民銀行進一步將二套房的首付比例由原本的 60% 至 70% 下調至 40%，且將購買兩年以上的商品房對外銷售時免徵營業稅。

在針對房地產行業的扶持政策刺激下，大部分中國一線城市的住房市場快速復蘇。在當地用戶需求、改善型購房需求、上半年國內股市的財富效應及更實惠的按揭房貸環境的推動下，一線城市及主要二線城市房產成交在近幾個月內呈價量齊升的復蘇態勢。然而，儘管房地產市場整體升溫，小型城市的復蘇仍然溫和，且部分小型城市仍面臨著高庫存的壓力。

## 經營回顧

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月按經營分部劃分之收入及業績，以及去年同期之比較數字如下：

### 分部收入

	截至六月三十日止六個月				按年變動 %
	二零一五年		二零一四年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	1,813.1	84.1	1,246.0	75.1	+45.5
專業建築	306.5	14.2	379.9	22.9	-19.3
物業投資	36.6	1.7	33.1	2.0	+10.6
<b>總計</b>	<b>2,156.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,659.0</b>	<b>100.0</b>	<b>+30.0</b>

分部業績	截至六月三十日止六個月				按年變動
	二零一五年		二零一四年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	394.9	71.8	316.0	72.9	+25.0
專業建築	(5.3)	(1.0)	16.1	3.7	不適用
物業投資	134.3	24.4	79.5	18.3	+68.9
證券投資	26.5	4.8	21.9	5.1	+21.0
<b>總計</b>	<b>550.4</b>	<b>100.0</b>	<b>433.5</b>	<b>100.0</b>	<b>+27.0</b>

## 房地產發展

### 簽約銷售額

於二零一五年上半年，本集團之簽約銷售總額達 3,353,000,000 元人民幣（二零一四年六月三十日：2,617,000,000 元人民幣），簽約銷售總樓面面積為 172,000 平方米（二零一四年六月三十日：134,400 平方米），簽約銷售逾 1,605 個單位（二零一四年六月三十日：1,066 個單位），平均售價維持每平方米約 19,500 元人民幣，本集團簽約銷售額主要源自一線及二線城市之房地產發展項目。

二零一四年及二零一五年上半年之簽約銷售額按項目劃分的分析表列如下：

項目	截至二零一五年六月三十日止六個月			截至二零一四年六月三十日止六個月		
	簽約金額 (人民幣 百萬元)	簽約 總樓面面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)	簽約金額 (人民幣 百萬元)	簽約 總樓面面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)
北京如園	1,260	24,290	51,875	1,242	25,532	48,642
營口五礦·鉑海灣	21	3,105	6,945	64	10,079	6,382
廊坊五礦萬科城	261	36,558	7,143	—	—	—
天津中國五礦商務大廈	86	8,057	10,706	30	1,304	22,941
南京東方·龍湖灣	8	485	17,079	38	2,729	13,756
南京五礦·御江金城	17	610	28,168	7	242	28,544
南京五礦·九壘台	185	11,072	16,713	258	16,774	15,355
南京五礦·崇文金城	1,263	52,537	24,036	662	28,565	23,191
長沙五礦·龍灣國際社區	128	22,453	5,710	270	43,649	6,191
長沙格蘭小鎮	—	—	—	27	3,677	7,309
長沙五礦·沁園金城	75	8,431	8,865	—	—	—
惠州五礦·哈施塔特	49	4,415	11,141	19	1,844	10,404
<b>總計</b>	<b>3,353</b>	<b>172,013</b>	<b>19,488</b>	<b>2,617</b>	<b>134,395</b>	<b>19,472</b>

## 項目概況

地點／項目	本集團 所佔權益	地盤面積 (平方米)	概約 總樓面面積 (平方米)	已竣工 總樓面面積 (平方米)	發展中 總樓面面積 (平方米)	持作日後 發展之 總樓面面積 (平方米)
<b>環渤海地區</b>						
1. 北京如園	51.00%	139,000	416,000	151,000	173,000	92,000
2. 營口五礦·鉑海灣	100.00%	396,000	521,000	103,000	45,000	373,000
3. 廊坊五礦萬科城	50.00%	395,000	622,000	—	202,000	420,000
4. 天津中國五礦商務大廈	100.00%	21,000	183,000	183,000	—	—
<b>長三角地區</b>						
5. 南京東方·龍湖灣	71.00%	310,000	310,000	310,000	—	—
6. 南京五礦·御江金城	98.88%	73,000	222,000	222,000	—	—
7. 南京五礦·九壘台	100.00%	179,000	270,000	236,000	34,000	—
8. 南京五礦·崇文金城	66.67%	136,000	465,000	—	327,000	138,000
9. 南京晏山居	100.00%	91,000	205,000	—	102,000	103,000
<b>華中地區</b>						
10. 長沙五礦·龍灣國際社區	100.00%	643,000	1,084,000	744,000	231,000	109,000
11. 長沙格蘭小鎮	100.00%	333,000	440,000	440,000	—	—
12. 長沙五礦·沁園金城	100.00%	150,000	534,000	—	128,000	406,000
<b>珠三角地區</b>						
13. 惠州五礦·哈施塔特	80.00%	984,000	1,003,000	115,000	98,000	790,000
<b>總計</b>		<b>3,850,000</b>	<b>6,275,000</b>	<b>2,504,000</b>	<b>1,340,000</b>	<b>2,431,000</b>

### 北京如園

北京如園為位於北京海淀區西北旺鎮之住宅發展項目，總地盤面積約為 139,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 416,000 平方米。該項目出色的景觀設計獲英國園林美術協會頒發「國際獎」。該項目分兩期開發：第一期發展於二零一一年十月開始，其中部份物業已落成，並已交付買家；第二期建設於二零一三年六月動工，同年七月進行預售，預計於二零一六年年年底完成開發。於二零一五年上半年，該項目簽約總樓面面積約為 24,290 平方米。

### 營口五礦·鉑海灣

五礦·鉑海灣為包含別墅及公寓單位之住宅發展項目，位於遼寧省營口市遼寧（營口）沿海產業基地，總地盤面積約為 396,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 521,000 平方米。該項目分六期開發：第一期及第二期已於二零一二年十二月竣工；第三期於二零一四年六月展開預售，預計於二零一五年年年底落成，並交付買家；餘下三期目前正在規劃階段。於二零一五年上半年，該項目簽約總樓面面積約為 3,105 平方米。

### 廊坊五礦萬科城

五礦萬科城為位於河北省廊坊市香河縣之住宅發展項目，總地盤面積約為 395,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 622,000 平方米。該項目分兩期開發：第一期建設於二零一四年十月動工，同年十二月展開預售，預計於二零一六年年年底落成。第二期發展預期於二零一五年第三季展開，預計於二零一七年年年底落成。於二

零一五年上半年，該項目簽約總樓面面積約為 36,558 平方米。

### **天津中國五礦商務大廈**

中國五礦商務大廈為包含辦公室、公寓、商舖及停車場之已竣工商住兩用發展項目，位於天津塘沽區迎賓大道以東及陀場道以南(即現今天津自由貿易區內)，總地盤面積約為 21,000 平方米，總樓面面積約為 183,000 平方米。迄今，該項目已售出 81% 總可售樓面面積(包括車位)。於二零一五年上半年，該項目簽約總樓面面積約為 8,057 平方米。天津自由貿易區之成立將增加該項目之吸引力。

### **南京東方·龍湖灣**

東方·龍湖灣位於江蘇省南京江寧區科學園學四路與學七路交界，是一個已竣工的住宅發展項目。該項目包含聯排別墅、高層公寓、獨立別墅及一幢三層高商業大樓，總地盤面積(包括湖泊面積)約為 310,000 平方米，總樓面面積約為 310,000 平方米，項目中心位置有兩個湖泊及開放綠地，毗鄰 20 英畝作教育設施及其他配套設施用地。迄今，該項目已售出 99% 總可售樓面面積(包括車位)。該項目於南京地區成功樹立優質房地產項目的典範，使本集團在當地市場獲得廣泛讚譽。於二零一五年上半年，該項目簽約總樓面面積約為 485 平方米。

### **南京五礦·御江金城**

五礦·御江金城為包含別墅、公寓及 LOFT 單位的另一個已竣工住宅發展項目，以高端市場客戶為銷售對象，位於江蘇省南京建鄴區夢都大街。該項目配套設施包括約 12,000 平方米中央公園及約 2,000 平方米會所，總地盤面積約為 73,000 平方米，總樓面面積約為 222,000 平方米，迄今已售出 99% 總可售樓面面積(包括車位)。於二零一五年上半年，該項目簽約總樓面面積約為 610 平方米。

### **南京五礦·九壘台**

五礦·九壘台位於江蘇省南京江寧區科學園弘景大道以南，總地盤面積約為 179,000 平方米，總樓面面積約為 270,000 平方米，規劃發展為連排別墅及多層公寓，於二零一二年四月動工，同年十二月進行預售。該項目於 Ensign Media 主辦之第一屆 China Property Awards 被譽為「2014 年度中國華東及華中地區最佳住宅項目」。該項目開發工程已基本完成，迄今已售出 95% 總可售樓面面積(包括車位)。於二零一五年上半年，該項目簽約總樓面面積約為 11,072 平方米。

### **南京五礦·崇文金城**

五礦·崇文金城為位於江蘇省南京建鄴區河西南部天河路之住宅發展項目，距離南京二零一四年夏季青年奧運會主場館——南京奧林匹克體育中心約五公里，該地塊所處的河西南部新城區，是南京河西新城區的開發重點，規劃建設為生態宜居新城。該項目總地盤面積約為 136,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 465,000 平方米，分四期開發。第一期發展於二零一三年第三季開始，於二零一四年四月竣工並進行預售；第二期發展於二零一四年第一季動工，於二零一四年第三季展開預售，預期於二零一六年初竣工；第三期發展於二零一五年一月動工，預期於二零一五年第四季進行預售，二零一六年底竣工；第四期發展預計於二零一六年第一季動工，於二零一七年年年底竣工。於二零一五年上半年，該項目簽約總樓面面積約為 52,537 平方米。

### **南京晏山居**

晏山居位於南京玄武區紫金山麓東南側，為南京傳統高尚住宅區且目前地塊供應稀缺。該項目總地盤面積約為 91,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 205,000 平方米，地塊臨近寧杭公路和地鐵 2 號線，交通便利，周邊環境良好，配套設施完善，教育及科研機構較多。該項目將發展為高端低密度住宅區，包括小高層，目標客戶為區域及全市的首置、首改客戶。本集團計劃分兩期開發該項目：第一期建設於二零一五年第一季動工，計劃於同年九月進行預售，預期於二零一六年第三季竣工；第二期建設預期於二零一五年第三季

動工，計劃於二零一六年第三季展開預售。

### **長沙五礦·龍灣國際社區**

五礦·龍灣國際社區為大型住宅發展項目，備有多項配套設施，位於湖南省長沙縣暮雲鎮高雲路，總地盤面積約為 643,000 平方米（包括 30,000 平方米之私人湖泊），已規劃總樓面面積約為 1,084,000 平方米。該項目分五期開發：第一期、第二期及第三期分別於二零一零年十二月及二零一三年八月竣工；第四期建設於二零一三年三月動工，已於二零一四年底竣工；第五期一區建設於二零一三年十二月動工，計劃於二零一五年第四季竣工；第五期二區目前正在規劃階段。迄今，已售出 61% 總可售樓面面積（包括車位）。於二零一五年上半年，該項目簽約總樓面面積約為 22,453 平方米。

### **長沙格蘭小鎮**

格蘭小鎮為位於湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村之另一已竣工住宅發展項目，毗鄰五礦·龍灣國際社區，總地盤面積約為 333,000 平方米，總樓面面積約為 440,000 平方米。該項目第一期及第二期分別於二零一一年八月及二零一三年十一月竣工。迄今，該項目已售出 96% 總可售樓面面積（包括車位）。於二零一五年上半年，該項目並無錄得任何簽約銷售。

### **長沙五礦·沁園金城**

五礦·沁園金城為位於湖南省長沙縣開福區福元西路之住宅發展項目，位處政府總規中的生態宜居區，毗鄰開福區行政職能中心，總地盤面積約為 150,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 534,000 平方米，其中住宅部分約 331,000 平方米，商業部分約 113,000 平方米，配套公建約 5,000 平方米，停車場及人防共計約 71,000 平方米。按照該地的建築規劃，該項目住宅部分將建設為以首置、首改客戶為主的高質素住宅區，商業部分則定位為 5A 級寫字樓、商業酒店、富有獨特風情的商業街區，以及以文化創意為主題的商務區。該項目分三期開發：第一期發展於二零一四年九月開展，預期於二零一六年第四季竣工，其中聯排別墅計劃於二零一五年十二月竣工，而高層單位則計劃於二零一六年十二月前竣工。於二零一五年上半年，該項目簽約總樓面面積約為 8,431 平方米。

### **惠州五礦·哈施塔特**

五礦·哈施塔特為位於廣東省惠州市博羅縣之大型住宅發展項目，鄰近眾多如高爾夫球場等已開發設施，被群山及 20 英畝之湖泊環繞，總地盤面積約為 984,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 1,003,000 平方米。該項目於全國工商聯房地產商會舉辦之第十屆地產風雲榜上獲授「文化與旅遊度假地產模式創新大獎」。該項目共分七期發展：第一期工程及第二期部分已分別於二零一三年及二零一四年竣工及交付，第二期餘下部份及三期正在施工階段，整體項目預期於二零一九年底前完成。於二零一五年六月底，該項目以休閒及游樂作為商業部份定位，包含時尚餐飲、兒童娛樂中心、婚紗攝影和精品酒店。於二零一五年上半年，該項目簽約總樓面面積約為 4,415 平方米。

### **土地儲備**

於二零一五年六月三十日，本集團旗下十三個房地產發展項目分佈於北京、營口、廊坊、天津、南京、長沙及惠州等七個國內城市，合共可開發土地儲備總樓面面積約為 3,700,000 平方米。

### **專業建築**

本集團透過旗下兩家全資附屬公司經營以設計、製造及安裝幕牆業務為主之專業建築業務，其中五礦瑞和（上海）建設有限公司（「瑞和上海」）專注中國市場業務，而五礦瑞和（香港）工程有限公司（「瑞和香港」）則專注香港市場業務。

於二零一五年上半年，該經營分部的收入下跌 19.3%，其扣除集團內部交易後的經營業績，錄得分部虧損 5,300,000 港元（二零一四年六月三十日：分部溢利 16,100,000 港元）。自二零一四年以來，中國房地產行業不景氣，幕牆企業作為房地產企業的下遊行業也受到衝擊，行業競爭加劇，瑞和上海的毛利率因而降低及工程成本因而增加，導致該經營分部業績下滑。瑞和上海在財務管控及應收賬回款率方面均有所改善，下半年繼續以爭取新工程合約為工作重點。於二零一五年上半年，瑞和上海獲得約 470,000,000 元人民幣新工程合約，於六月底時之手頭合約為 650,000,000 元人民幣。

於期內，儘管香港市場行業競爭激烈，瑞和香港於二零一五年上半年取得約 250,000,000 港元新工程合約，於二零一五年六月三十日之手頭合約為 550,000,000 港元。

## 物業投資

本集團於香港之投資物業組合包括位於中環之 LKF29（前稱東方有色大廈）及位於尖沙咀之中國五礦大廈兩幢商業大廈，以及四個位於港島之住宅物業，總樓面面積合共 15,826 平方米。於二零一五年上半年，該經營分部之收入增長 10.6% 至 36,600,000 港元（二零一四年六月三十日：33,100,000 港元）。於二零一五年六月三十日，LKF29 之出租率為 91.5%（二零一四年十二月三十一日：95.9%），而中國五礦大廈的出租率則維持於 100%（二零一四年十二月三十一日：100%）。

## 展望

在貨幣寬鬆政策及稅收優惠政策支持的環境下，中國整體經濟尚未全面復蘇，我們相信中國房地產行業的調整態勢很可能會延續至下半年。然而，房地產市場在一、二線城市成交量或會持續強勁的同時，復蘇態勢能否蔓延至三線城市以緩解行業的兩極分化狀態則仍有待觀察。另一方面，自七月初開始的股市動蕩對樓市的影響尚未完全體現，而一、二線城市過速上漲的房價，則可能導致新的緊縮政策出現。

在本年上半年，本集團參與了土地招標拍賣，但未能補充土地儲備。本集團將在下半年以審慎理性的態度，務求抓緊以合理價格於香港及中國增添土地儲備的機會。本集團一直以爭取更高的營業額及利潤為首要任務，並在嚴控成本的前提下進一步致力加強品牌建設及提升銷售。本集團將繼續抓緊在北京、南京等主要市場強勁之銷售勢頭，爭取更高銷售額；同時針對天津、長沙、惠州及營口等地項目去化較慢的現狀，力求突破銷售瓶頸。此外，我們將強化產品優勢並縮短項目開發週期，致力在快速變化的市場中認清客戶對產品的要求，提供合適的產品，從而收窄產品與客戶喜好間的分歧。

在融資方面，本集團將繼續利用其上市融資平台及央企背景的競爭優勢，通過各種各樣的融資管道獲取低成本的資金，從而為我們迅速發展的業務提供充裕財務資源。由於本集團的淨負債率目前仍處於相對較低的 45.4% 水平，本集團因此可在適當時機進行更多融資活動。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團之營運資金主要來自業務營運所帶來之現金流及借款。

於二零一五年六月三十日，本集團之現金及銀行存款（不包括受限制現金及銀行存款）為 6,620,900,000 港元（二零一四年十二月三十一日：5,240,500,000 港元）。

本集團已動用融資連同內部資源為收購新項目及發展現有項目提供資金。本集團於二零一五年六月三十日之總借款為 13,117,200,000 港元（二零一四年十二月三十一日：11,641,500,000 港元），主要包括銀行借款及債券發行。於二零一五年六月三十日，本集團之債務淨額對權益總額比率為 45.4%（二零一四年十二月三十一日：49.2%）。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一五年六月三十日		二零一四年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	201.9	1.5	116.9	1.0
第二年	4,873.2	37.2	4,596.5	39.5
第三至第五年	7,084.8	54.0	5,970.8	51.3
第五至第十年	957.3	7.3	957.3	8.2
<b>總計</b>	<b>13,117.2</b>	<b>100.0</b>	<b>11,641.5</b>	<b>100.0</b>

本集團之借款貨幣如下：

	二零一五年六月三十日		二零一四年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	1,339.9	10.2	1,194.3	10.3
港元	9,089.6	69.3	7,761.6	66.6
美元	2,687.7	20.5	2,685.6	23.1
<b>總計</b>	<b>13,117.2</b>	<b>100.0</b>	<b>11,641.5</b>	<b>100.0</b>

截至二零一五年六月三十日止六個月，經扣除以資本化方式撥入發展中物業 248,100,000 港元（二零一四年六月三十日：210,900,000 港元）後，於損益內確認之財務成本為 24,000,000 港元（二零一四年六月三十日：28,800,000 港元）。本集團於二零一五年六月三十日尚未使用之銀行融資額度為 3,297,300,000 港元（二零一四年十二月三十一日：4,597,500,000 港元）。

### 匯率波動風險

於二零一五年上半年，本集團大部份收入及成本均以港元及人民幣列值。本集團因以本公司之功能及列賬貨幣即港元以外貨幣的交易計值而面臨匯率變動風險。本集團於期內並無採取或進行任何匯率對沖安排以控制其匯率變動風險，將採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

### 集團資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團抵押若干資產以作為本集團若干銀行信貸及授予本集團物業買家之按揭融資之抵押品。本集團已抵押之資產包括：

- i 賬面值約為 7,266,800,000 港元（二零一四年十二月三十一日：7,185,500,000 港元）之發展中物業；及
- ii. 賬面值約為 119,700,000 港元（二零一四年十二月三十一日：127,200,000 港元）之銀行存款。



## 財務擔保及或然負債

於二零一五年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達 6,060,500,000 港元（二零一四年十二月三十一日：3,750,800,000 港元）。該等擔保將於下列較早發生者終止：(i) 獲發物業所有權證（一般於買家接管相關物業後一年內獲取）；或(ii) 買家償付按揭貸款。根據擔保條款，一旦該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償還未償付按揭本金連同違約買家欠付銀行之累計利息，且本集團有權接管相關物業。在該等情況下，本集團可保留先前自買家收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團應付予銀行之金額。因此，在考慮買家的信用情況後，董事認為毋須就該等擔保於簡明綜合財務報表內作出撥備。

## 人力資源

於二零一五年六月三十日，本集團之僱員總數（包括董事）為 1,136 名（二零一四年六月三十日：1,102 名）。本集團將繼續採納符合業務所在地市場慣例之薪酬政策。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團董事及僱員之酬金及福利總額約為 107,900,000 港元（二零一四年六月三十日：100,400,000 港元）。

## 企業管治

### 企業管治守則

董事認為本公司於二零一五年六月三十日止六個月之任何時間，一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）所載之守則條文，惟與以下偏離者除外：

- (i) 根據守則條文第 A.4.2 條，所有為填補臨時空缺而被委任之上市公司董事，應在獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期之董事）應輪值告退，至少每三年一次。

本公司乃根據私人公司法一九九一於百慕達註冊成立，據此，本公司之主席及董事總經理毋須輪值告退，而本公司之其他董事（包括有指定任期之董事）須於股東週年大會上輪值告退，至少每三年一次；而所有為填補臨時空缺而獲委任之董事（不論是由董事會或由股東委任），均須於獲委任後之首次股東週年大會上接受股東選舉。

- (ii) 根據守則條文第 E.1.2 條，上市公司的董事會主席及各董事委員會主席應出席股東大會，並於會上回答股東提問。

由於特發性的公務安排，本公司董事會兼提名委員會主席張元榮先生未能出席本公司的二零一五年度股東週年大會，本公司副主席兼董事總經理及提名委員會成員何劍波先生因而代為主持該會議。

- (iii) 根據守則條文第 A.5.1 條，提名委員會成員須以獨立非執行董事佔大多數。此外，上市規則第 3.10(1) 條規定上市公司的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事；上市規則第 3.10A 條規定獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一；上市規則第 3.21 條規定審核委員會須包括最少三名成員；及上市規則第 3.25 條規定薪酬委員會大部份成員須為獨立非執行董事。

於二零一五年六月十一日林濬先生辭任本公司獨立非執行董事後，本公司獨立非執行董事人數及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員人數低上市規則第 3.10(1) 條、3.10A 條、3.21 條及 3.25 條，以及企業管治守則守則條文第 A.5.1 條所規定之最低人數要求。誠如本公司於二零一五年八月二十日所

公佈，林中麟先生將於二零一五年九月一日出任本公司之獨立非執行董事，本公司將因而全面符合上述上市規則之規定。

### **董事進行證券交易之守則**

本公司已訂立「本公司董事及相關僱員進行本公司證券交易之規則及程序」（「證券交易守則」）為指引，有關條文不比上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則寬鬆。

本公司已向所有董事作出查詢，並已接獲各董事之確認書，確認彼等於截至二零一五年六月三十日止六個月內均已遵守證券交易守則。

### **審核委員會審閱**

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，本集團之獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第 2410 條「由實體獨立核數師審閱之中期財務資料」審閱該等財務報表。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

本公司或其任何附屬公司於截至二零一五年六月三十日止六個月期間概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### **董事會**

於本公告日期，董事會由七名董事組成，即主席及非執行董事張元榮先生、副主席兼董事總經理及執行董事何劍波先生、執行董事尹亮先生及何小麗女士、非執行董事劉則平先生，以及獨立非執行董事馬紹援先生及譚惠珠女士。

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
何劍波

香港，二零一五年八月二十一日

網址：[www.minmetalsland.com](http://www.minmetalsland.com)

\* 僅供識別